

最近の裁判例から (6) – 収益物件の瑕疵担保責任 –

中古賃貸マンションの売買において、床の腐食等を隠れた瑕疵と認め、自転車置場の支柱の腐食等は経年劣化として棄却した事例

(東京地判 平28・1・20 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

中古賃貸マンションを購入した買主業者が、引渡し後、建物に床の腐食等の隠れたる瑕疵がある、また、自転車置場の支柱の腐食や屋根の破損を告知しなかったとして、売主に対し、債務不履行又は不法行為に基づき、損害賠償を請求した事例において、床の腐食等は隠れた瑕疵と認めたが、自転車置場の支柱の腐食等は経年劣化によるものとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年1月20日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告：宅建業者）は、売主Y（被告：消費者）と、平成25年3月に賃貸マンション（本件土地、本件建物、総称して本件不動産）の売買契約（本契約）を締結し、同年7月に本契約の決済を行い、Yより本件不動産の引渡しを受けた。

（売買契約書条項）

ア 万一、本件不動産に隠れた瑕疵があったときまたは第三者からの請求、異議があったときは、引渡し日より3ヶ月間に限り売主が責任をもってこれを処理し買主に迷惑をかけるてはならない。

イ 売主は、本件土地上または地中に存するブロック塀等ならびに本件建物に付帯する電気、ガス、給排水設備、什器・備品等一切を引渡し時の現況有姿のまま買主に引渡す。

ウ 買主は、アの規定にかかわらず本件不動産につき以下の事情が存することを了承し、その事情が存する状態でこれを買受ける。

・本件建物及びその設備ならびに什器・備品は、経年変化により老朽化・機能低下がみられること。

・これを原因として補修・修繕等が必要となり、その費用がかかる可能性があること。

Xは、本件不動産引渡し後、大規模修繕に着手し、平成25年10月に、Yに対し、本件建物の101号室の西側の畳が落ち込み、畳及び床板等が腐食していること、202号室の南側ワイヤ入りガラスに熱割れがあること及び204号室の給水管に腐食があることを通知した。

その後、Xは、Yが、建物の補修要求に応じず、無責任な言動をしたこと及び自転車置場の支柱の腐食等を告知しなかったことを理由として、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償として慰謝料、修理費、遅延損害金等の支払いを求めて本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

（瑕疵担保免責条項の解釈）

Yは、本件建物の引渡しから3か月の間については、経年劣化によらない隠れたる瑕疵について瑕疵担保責任を負担するが、XがYに対して損害賠償を請求するためには、本件

建物の引渡しから3か月以内にYに対して瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求をする旨を通知し、経年劣化によらない隠れたる瑕疵があることを主張立証することが必要というべきである。

(隠れたる瑕疵の有無)

イ 101号室の床の腐食等について

101号室の浴室の洗面台の配水管がはずれており接続部の部品がなかったこと、他の居室はそのような状態にないことに照らすと、101号室の床の腐食等が経年劣化によるものとはいえず、施工不良によるものと推認される。

そうすると、単なる経年劣化によらない瑕疵であり、本契約当時101号室には入居者がいて床を剥いで点検は困難であったといえることができるから、通常人が容易に発見できないものであり、隠れた瑕疵というべきである。

ロ 202号室のガラスの熱割れについて

ガラスの熱割れの原因について特段施工不良が認められないことに照らすと、長期間使用してきたことによるもので、経年劣化の老朽化によるものであると認められる。

また、外部に表れているから、隠れた瑕疵ということもできない。

ハ 204号室の給水管の漏水について

錆や腐食が見られることから、長年の使用による経年劣化によるものと認められ、瑕疵ということとはできない。

ニ 自転車置場の支柱

自転車置場の支柱は、錆が出ていて腐食したために破損したこと、そのため沈下していることが認められ、経年劣化によって腐食し、破損して沈下しているものと認められる。

また、その状況は目視が可能であること等により、Yが物件状況等報告書に記載しなかったとあって、Xに対し、責任を負うことは

ない。

(損害賠償額等)

よって、Xの101号室の床の腐食等の請求については、39万円余の限度で理由がある。

なお、逸失利益については、瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲は、買主が瑕疵はないものと信頼したことによって被った損害という信頼利益に限られ、逸失利益のような瑕疵がなければ得られたであろう履行利益を含まない。

3 まとめ

本件は、賃貸中の中古マンションの不具合等が、隠れたる瑕疵か経年劣化によるものかについて争われた事案である。

賃貸中の不動産売買においては、非常に多いトラブルのため、売主及び買主、媒介業者間で、契約前に予めリスク分担についての協議を慎重に行うことが重要であろう。

その他、買主の瑕疵の主張が経年劣化等と判断された裁判例（東京地判 平27・1・23 RETIO 103-108、東京地判 平28・7・14 RETIO110-114）があるので、併せて参考にされたい。

(調査研究部調査役)